

**Ihr eigenes Traumgrundstück in der Donaustadt für Ihr Traumhaus– Wohnen im Grünen mit perfekter Anbindung!  
Wir planen Ihr Traumhaus!**



**Objektnummer: 6017**

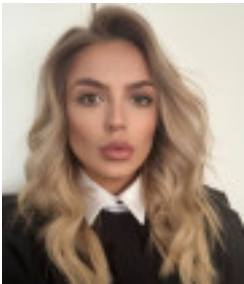
**Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Grundstück - Baugrund Eigenheim
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	450.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Vassilena Valkova

Novel Real Immobilien GmbH  
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9  
1010 Wien

T +43 1 361 40140  
H +43 650 5870011

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

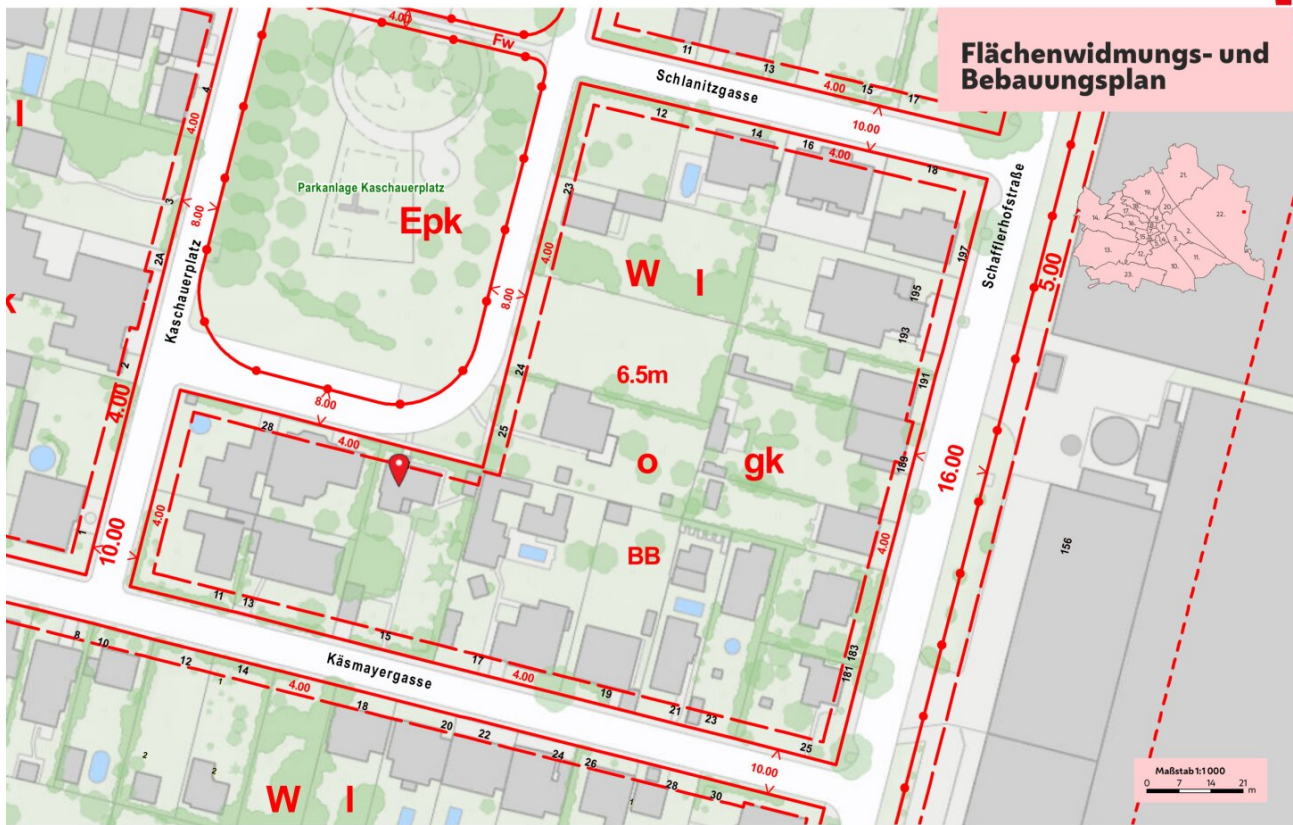








# Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



**ZEICHENERKLÄRUNG**  
**FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN**  
 und dessen Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung

21. März 2019

**FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)**

<b>GRÜNLAND</b>	
Ländliche Gebiete	<b>L</b>
Erholungsgebiete	
Parkanlagen	<b>EpK</b>
Kleingartengebiete	<b>Ekl</b>
Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen	<b>Eklw</b>
Sport- und Spielplätze	<b>Esp</b>
Freibäder	<b>Ebd</b>
Grundflächen für Badehütten	<b>Ebh</b>
sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen, z.B.	<b>ELagerwiese</b>
<b>Schutzgebiete</b>	
Wald- und Wiesengürtel	<b>Sww</b>
landwirtschaftliche Nutzung	<b>SwwL</b>
Parkschutzgebiete	<b>Spk</b>
Friedhöfe	<b>F</b>
Sondernutzungsgebiete	<b>SN</b>
<b>VERKEHRSBÄNDER</b>	<b>VB</b>
<b>BAULAND</b>	
Wohngemeinden	<b>W</b>
Wohngemeinde-Geschäftsviertel	<b>WGV</b>
Wohngemeinde-geförderter Wohnbau	<b>WGF</b>
Gartensiedlungsgebiete	<b>GS</b>
Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage	<b>GS GM</b>
Gemischte Baugebiete	<b>GB</b>
Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel	<b>GBGV</b>
Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau	<b>GBGF</b>
Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet	<b>GBBG</b>
Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen	<b>GBF</b>
Industriegebiete	<b>IG</b>
mit bestimmter Verwendungs- oder Nutzungsart (Beschränkung)	<b>IGBS</b>
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU	<b>IGSI</b>
<b>SONDERGEBIETE</b>	<b>SO</b>
gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.	<b>SO Kläranlage</b>
Lagerplätze und Ländeflächen, mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)	<b>SO LL</b> <b>SO LL/BS</b>
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU	<b>SO SI</b>
Sonstige Grundflächen für die Errichtung bestimmter, nicht unter eine andere Widmung fallende Gebäude bzw. Nutzung, z.B.	<b>SO Markt</b>

**BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)**

<b>FLUCHTLINIEN</b>	
Baulinien	
Straßenfluchtlinien	
Verkehrsfluchtlinien	
Grenzfluchtlinien	
Baufuchtlinien	
Grenzzlinien	
<b>Genehmigte HÖHENLAGE</b>	
für Verkehrsflächen in der ersten Ebene	<b>H1</b>
in einer anderen Ebene	<b>H2</b>
<b>Genehmigte QUERSCHNITTE</b>	
von Verkehrsflächen mit Schnittbezeichnungen	<b>S1</b> <b>S2</b>
Fußweg	<b>Fw</b>
<b>BAUKLASSEN (§75)</b>	<b>I bis VI</b>
Grenzmaße der Bauklasse VI	
z.B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m	<b>32-38m</b>
<b>BAUWEISEN (§76)</b>	
offene Bauweise	<b>o</b>
gekuppelte Bauweise	<b>gk</b>
offene oder gekuppelte Bauweise	<b>ogk</b>
Gruppenbauweise	<b>gr</b>
geschlossene Bauweise	<b>g</b>
<b>STRUKTUREN (§77)</b>	
Strukturgebiet	<b>StrG</b>
Struktureinheit	<b>StrE</b>
<b>Zusätzliche Festlegungen §5(4)</b>	
Soweit sie nicht durch die nachfolgenden Zeichen besonders gekennzeichnet sind	<b>BB</b>
<b>Schutzzonen</b>	
<b>Wohnzonen</b>	
<b>Einkaufszentren</b>	<b>EKZ ( . . . m²)</b>
<b>Beschränkung der bebaubaren Fläche</b>	
z.B. auf 100m² oder auf	<b>100m²</b>
20% der Bauplatzfläche oder auf	<b>20%</b>
20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes	<b>[20%]</b>
<b>Laubengänge</b> <b>Lg</b> <b>Durchfahrten</b> <b>Df</b> <b>öffentliche</b> <b>oDf</b>	
<b>Arkaden</b> <b>Ak</b> <b>Durchgänge</b> <b>Dg</b> <b>öffentliche</b> <b>oDg</b>	
<b>öffentliche Aufschließungsleitungen</b>	
(Einbauten - Trasse)	<b>Ebt</b>   <b>8,00</b>
<b>Beschränkung der Gebäudehöhen</b>	
z.B. auf 14m oder auf	<b>14m</b>
67,5m über Wiener Null	<b>+67,5m</b>
<b>Grundflächen für öffentliche Zwecke</b>	<b>ÖZ</b>
gärtnerische Ausgestaltung	<b>G</b>
keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien	
Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen	<b>P</b>
<b>Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen</b>	<b>§ 53</b>

**ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPLÄNE BZW. PLANDOKUMENTE**

Grenze des Plangebietes	
Grenze des Bausperregebietes	
Genehmigte und bleibende Bestimmungen (schwarz)	
Aufzulassende bzw. aufgelassene Bestimmungen	
Beantragte bzw. neu genehmigte Bestimmungen	
Beimtragene bzw. neu genehmigte Bestimmungen	

Kämtner Straße (02303)





# Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

## Zeichenerklärung

### Flächenwidmung

- Generalisierte Flächenwidmung**
- Wohngebiet
  - Wohngebiet - geförderter Wohnbau
  - Wohngebiet - Geschäftsviertel
  - Wohngebiet - geförderter Wohnbau - Geschäftsviertel
  - Gemischtes Baugelände
  - Gemischtes Baugelände - geförderter Wohnbau
  - Gemischtes Baugelände - Betriebsbaugelände
  - Gemischtes Baugelände - Geschäftsviertel
  - Gemischtes Baugelände - geförderter Wohnbau - Geschäftsviertel
  - Industriegebiet
  - Gartensiedlungsgebiet
  - Ländliches Gebiet
  - Schutzgebiet
  - Erholungsgebiet
  - Friedhof
  - Sondergebiet
  - Verkehrsband
  - Plandokumente
  - Bausperre § 8 (1)
  - Bausperre § 8 (2)
  - Bausperre § 8 (6)
- Verfahren ab öffentlicher Auflage**
- Öffentliche Auflage
  - Nach öffentlicher Auflage
- Zonen**
- Schutzzone
  - Wohnzone
  - KG-Grenzen
  - Grundstückskataster
- Weltkulturerbe**
- Weltkulturerbe-Kernzone
  - Pufferzone
- Projekte**
- Projekte Stadtentwicklung

### Öffentlicher Verkehr

- U-Bahn Linie U1
- U-Bahn Linie U2
- U-Bahn Linie U3
- U-Bahn Linie U4
- U-Bahn Linie U6
- S-Bahn
- Lokalbahn Wien-Baden
- Straßenbahn
- Autobus
- Regionalbus
- Radwegenetz

### Bildung

- Städtische Bücherei
- Kindergarten öffentlich
- Kindergarten privat
- Musik- und Singschule
- Universität
- Volkshochschule
- Volksschule
- Neue Mittelschule
- Polytechnische Schule
- AHS
- Zentrum f. Inklusiv-u.Sonderpädagogik
- Berufsschule
- Berufsbildende mittlere u.höhere Schule

### Kultur & Freizeit

- Geöffnete Straßen**
- Temporäre Begegnungszonen
  - Gehen auf der Fahrbahn erlaubt
  - Wohnstraße
  - Sehenswürdigkeit
  - Museum

- Schwimmbad
- Parkanlage
- Spielplatz
- Waldspielplatz
- Hundezone
- Hundeverbotzone
- Parklets

### Naturschutz

- Naturschutzgebiet (Natura 2000)**
- Flora Fauna Habitat u. Vogelschutzrichtl.
- Nationalpark**
- Nationalpark - Donauauen Wiener Teil
  - Naturzonen
  - Naturzonen mit Managementmaßnahmen
  - Außenzonen - Sonderbereich Ackerflächen
  - Außenz. - Sonderbereich Grundwasserwerk
  - Außenz. - Sonderbereich Schifffahrtsrinne
  - Außenzonen - Verwaltungszonen (I-V)
- Naturschutzgebiet**
- Landschaftsschutzgebiet
  - geschützte Landschaftsteile
  - geschütztes Biotop
  - ökolog. Entwicklungsfläche
- Naturdenkmal**
- punktförmig / flächig
- Biosphärenpark**
- Kernzone
  - Pflegezone
  - Entwicklungszone
  - Ramsar - Gebiet

### Energie

- Energetische Vorzeigeprojekte
- Energieerzeugungsanlagen**
- geförderte Photovoltaikanlagen
  - geförderte Photovoltaikanlagen mit Speicher
  - geförderte Solarthermieanlagen
  - geförderte Wärmepumpen

### Sonstige Energieerzeugungsanlagen

- Wasserkraftwerk
- Windkraftwerk
- Biogenes Kraftwerk
- Fossiles Kraftwerk
- Bürgerinnensozialkraftwerk
- Müllverbrennungsanlage

### Energiepotentiale

- Windpotenzialkataster**
- Zonierung nach Eignung
- hohes Windenergiepot. (> 4m/s)
  - mittleres Windenergiepot. (> 2,5-4m/s)
  - geringes Windenergiepot. (< 2,5m/s)
- Leistungsdichte
- hohe Leistungsdichte
  - geringe Leistungsdichte

### Erdwärmepotenzialkataster

- Thermische Grundwassernutzung**
- Leistungsklasse < 1 kW
  - Leistungsklasse 1 kW bis < 5 kW
  - Leistungsklasse 5 kW bis < 20 kW
  - Leistungsklasse > 20 kW
  - Wasserschutzgebiet
  - Genehmigungslinie

- Bohrprofil - Wärmeleitfähigkeit bis 30m, 100m, 200m Tiefe
- geringe Wärmeleitfähigkeit
- gute Wärmeleitfähigkeit

### Abwasserwärmepotential

- Trockenwetterdurchfluss
- 15 - 30 l/s
  - 31 - 50 l/s
  - 51 - 100 l/s
  - > 101 - 200 l/s
  - > 200 l/s
- 100m Puffer
- 200m Puffer

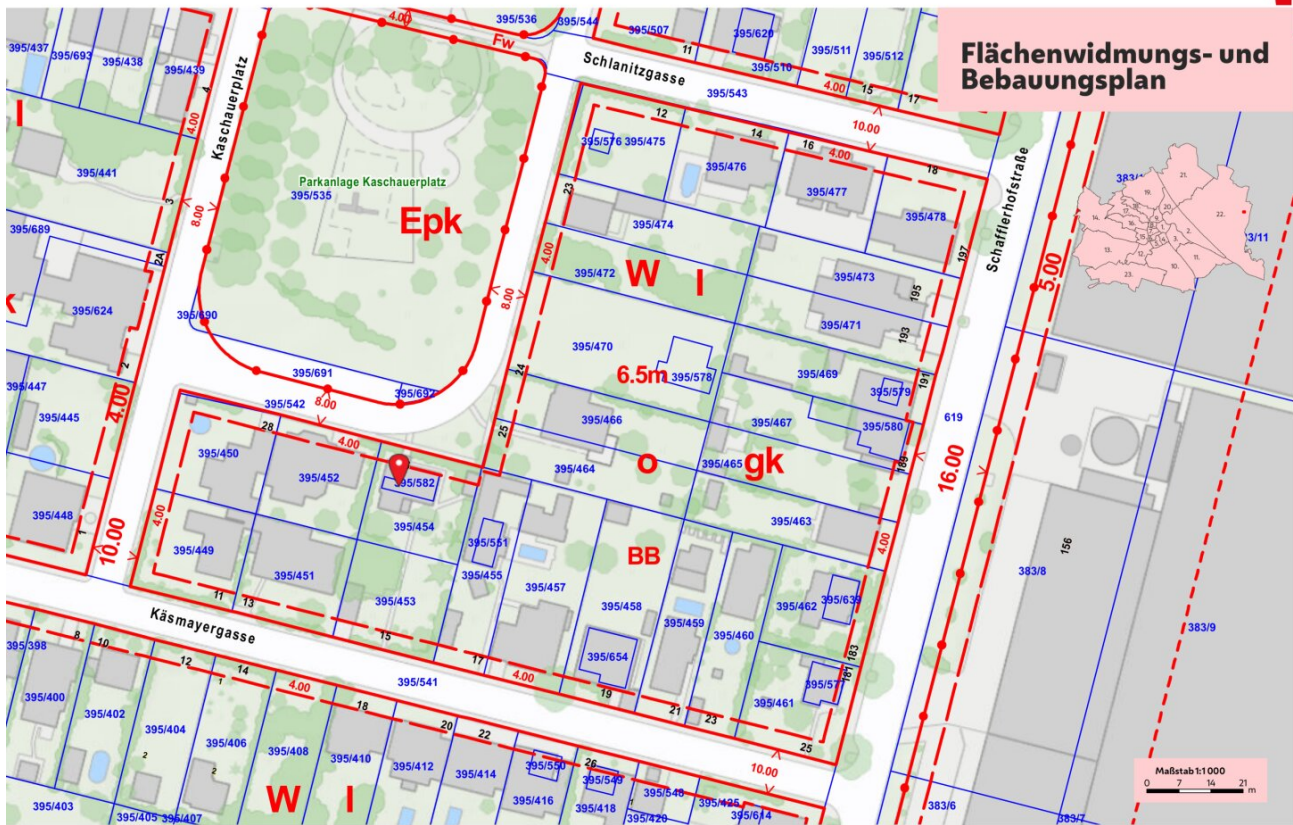
### Solarpotenzialkataster

- Eignung der Dachfläche
- Soldach-Eignung sehr gut
  - Soldach-Eignung gut
  - Gebäude-Dachfläche

### Aggregiertes Abwärmepotential

- keine Angaben
- Niedertemperaturabwärme
- Mitteltemperaturabwärme
- Hochtemperaturabwärme
- hohes Abwärmepotential
- niedriges Abwärmepotential
- Energieraumplan (Klimaschutzgebiete)

# Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



**ZEICHENERKLÄRUNG  
FÜR DEN FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN**  
und dessen Darstellung in der Mehrzweckkarte auf Grund der Wiener Bauordnung

21. März 2019

**FLÄCHENWIDMUNGSPLAN (§4)**

<b>GRÜNLAND</b>	
Ländliche Gebiete	<b>L</b>
Erholungsgebiete	
Parkanlagen	<b>Epk</b>
Kleingartengebiete	<b>Ekl</b>
Kleingartengebiete für ganzjähriges Wohnen	<b>Eklw</b>
Sport- und Spielplätze	<b>Esp</b>
Freibäder	<b>Ebd</b>
Grundflächen für Badehütten	<b>Ebh</b>
sonstige für die Volksgesundheit und Erholung der Bevölkerung notwendige Grundflächen, z.B.	<b>ELagerwiese</b>
<b>Schutzgebiete</b>	
Wald- und Wiesengürtel	<b>Sww</b>
landwirtschaftliche Nutzung	<b>SwwL</b>
Parkschutzgebiete	<b>Spk</b>
Friedhöfe	<b>F</b>
Sondernutzungsgebiete	<b>SN</b>
<b>VERKEHRSBÄNDER</b>	<b>VB</b>
<b>BAULAND</b>	
Wohngebiete	<b>W</b>
Wohngebiet-Geschäftsviertel	<b>WGV</b>
Wohngebiet-geförderter Wohnbau	<b>WGF</b>
Gartensiedlungsgebiete	<b>GS</b>
Gartensiedlungsgebiet-Gemeinschaftsanlage	<b>GS GM</b>
Gemischte Baugebiete	<b>GB</b>
Gemischtes Baugebiet-Geschäftsviertel	<b>GB GV</b>
Gemischtes Baugebiet-geförderter Wohnbau	<b>GB GF</b>
Gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet	<b>GB BG</b>
Gemischtes Baugebiet-friedhofsbezogen	<b>GB F</b>
Industriegebiete	<b>IG</b>
mit bestimmter Verwendungs- oder Nutzungsart (Beschränkung)	<b>IGBS</b>
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU	<b>IGSI</b>
<b>SONDERGEBIETE</b>	<b>SO</b>
gem. §4 Abs. 2D a-e BO f. Wien z.B.	<b>SO Kläranlage</b>
Lagerplätze und Ländeflächen, mit bestimmten Lagerungen (Beschränkung)	<b>SO LL</b> <b>SO LL/BS</b>
Anwendungsbereich Richtlinie 2012/18/EU	<b>SO SI</b>
Sonstige Grundflächen für die Errichtung bestimmter, nicht unter eine andere Widmung fallende Gebäude bzw. Nutzung, z.B.	<b>SO Markt</b>

**BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN (§5)**

<b>FLUCHTLINIEN</b>	
Baulinien	
Straßenfluchtlinien	
Verkehrsfluchtlinien	
Grenzfluchtlinien	
Baufuchtlinien	
Grenzzlinien	
<b>Genehmigte HÖHENLAGE</b>	
für Verkehrsflächen in der ersten Ebene	<u>31.4</u>
in einer anderen Ebene	<u>31.4</u>
<b>Genehmigte QUERSCHNITTE</b>	
von Verkehrsflächen mit Schnittbezeichnungen	S1 ————— S2
Fußweg	Fw
<b>BAUKLASSEN (§75)</b>	<b>I bis VI</b>
Grenzmaße der Bauklasse VI	
z.B. Gebäudehöhe min. 32m, max. 38m	32-38m
<b>BAUWEISEN (§76)</b>	
offene Bauweise	<b>o</b>
gekuppelte Bauweise	<b>gk</b>
offene oder gekuppelte Bauweise	<b>ogk</b>
Gruppenbauweise	<b>gr</b>
geschlossene Bauweise	<b>g</b>
<b>STRUKTUREN (§77)</b>	
Strukturgebiet	<b>StrG</b>
Struktureinheit	<b>StrE</b>
<b>Zusätzliche Festlegungen §5(4)</b>	
Soweit sie nicht durch die nachfolgenden Zeichen besonders gekennzeichnet sind	<b>BB</b>
Schutzzonen	
Wohnzonen	
Einkaufszentren	<b>EKZ ( . . . m²)</b>
Beschränkung der bebaubaren Fläche	
z.B. auf 100m² oder auf	100m²
20% der Bauplatzfläche oder auf	20%
20% des jeweiligen Teiles des Bauplatzes	[20%]
Laubengänge	<b>Lg</b>
Arkaden	<b>Ak</b>
Durchfahrten	<b>Df</b>
Durchgänge	<b>Dg</b>
öffentliche	<b>oDf</b>
öffentliche	<b>oDg</b>
öffentliche Aufschließungsleitungen (Einbauten - Trasse)	
Beschränkung der Gebäudehöhen	
z.B. auf 14m oder auf	14m
67,5m über Wiener Null	+67,5m
Grundflächen für öffentliche Zwecke	<b>ÖZ</b>
gärtnerische Ausgestaltung	<b>G</b>
keine Ein- und Ausfahrten an Fluchtlinien	
Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen	<b>P</b>
Verpflichtung der Anlieger zur Herstellung und Erhaltung von Straßen	<b>§ 53</b>

**ZUSÄTZLICHE PLANZEICHEN FÜR ANTRAGSPLÄNE BZW. PLANDOKUMENTE**

Grenze des Plangebietes	
Grenze des Bausperregebietes	
Genehmigte und bleibende Bestimmungen (schwarz)	
Aufzulassende bzw. aufgelassene Bestimmungen	
Beantragte bzw. neu genehmigte Bestimmungen	
Beimtragene Bestimmungen	
Städtebauliche	
Kärntner Straße	(02303)



# Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

## Zeichenerklärung

### Flächenwidmung

- Generalisierte Flächenwidmung**
- Wohngebiet
  - Wohngebiet - geförderter Wohnbau
  - Wohngebiet - Geschäftsviertel
  - Wohngebiet - geförderter Wohnbau - Geschäftsviertel
  - Gemischtes Baugelände
  - Gemischtes Baugelände - geförderter Wohnbau
  - Gemischtes Baugelände - Betriebsbaugelände
  - Gemischtes Baugelände - Geschäftsviertel
  - Gemischtes Baugelände - geförderter Wohnbau - Geschäftsviertel
  - Industriegebiet
  - Gartensiedlungsgebiet
  - Ländliches Gebiet
  - Schutzgebiet
  - Erholungsgebiet
  - Friedhof
  - Sondergebiet
  - Verkehrsband
  - Plandokumente
  - Bausperre § 8 (1)
  - Bausperre § 8 (2)
  - Bausperre § 8 (6)
- Verfahren ab öffentlicher Auflage**
- Öffentliche Auflage
  - Nach öffentlicher Auflage
- Zonen**
- Schutzzone
  - Wohnzone
  - KG-Grenzen
  - Grundstückskataster
- Weltkulturerbe**
- Weltkulturerbe-Kernzone
  - Pufferzone
- Projekte**
- Projekte Stadtentwicklung

### Öffentlicher Verkehr

- U-Bahn Linie U1
- U-Bahn Linie U2
- U-Bahn Linie U3
- U-Bahn Linie U4
- U-Bahn Linie U6
- S-Bahn
- Lokalbahn Wien-Baden
- Straßenbahn
- Autobus
- Regionalbus
- Radwegenetz

### Bildung

- Städtische Bücherei
- Kindergarten öffentlich
- Kindergarten privat
- Musik- und Singschule
- Universität
- Volkshochschule
- Volkschule
- Neue Mittelschule
- Polytechnische Schule
- AHS
- Zentrum f. Inklusiv-u.Sonderpädagogik
- Berufsschule
- Berufsbildende mittlere u.höhere Schule

### Kultur & Freizeit

- Geöffnete Straßen**
- Temporäre Begegnungszonen
  - Gehen auf der Fahrbahn erlaubt
  - Wohnstraße
  - Sehenswürdigkeit
  - Museum

- Schwimmbad
- Parkanlage
- Spielplatz
- Waldspielplatz
- Hundezone
- Hundeverbotzone
- Parklets

### Naturschutz

- Naturschutzgebiet (Natura 2000)**
- Flora Fauna Habitat u. Vogelschutzrichtl.
- Nationalpark**
- Nationalpark - Donauauen Wiener Teil
  - Naturzonen
  - Naturzonen mit Managementmaßnahmen
  - Außenzonen - Sonderbereich Ackerflächen
  - Außenz. - Sonderbereich Grundwasserwerk
  - Außenz. - Sonderbereich Schifffahrtsrinne
  - Außenzonen - Verwaltungszonen (I-V)
- Naturschutzgebiet**
- Landschaftsschutzgebiet
  - geschützte Landschaftsteile
  - geschütztes Biotop
  - ökolog. Entwicklungsfläche
- Naturdenkmal**
- punktförmig / flächig
- Biosphärenpark**
- Kernzone
  - Pflegezone
  - Entwicklungszone
  - Ramsar - Gebiet

### Energie

- Energetische Vorzeigeprojekte
- Energieerzeugungsanlagen**
- geförderte Photovoltaikanlagen
  - geförderte Photovoltaikanlagen mit Speicher
  - geförderte Solarthermieanlagen
  - geförderte Wärmepumpen

### Sonstige Energieerzeugungsanlagen

- Wasserkraftwerk
- Windkraftwerk
- Biogenes Kraftwerk
- Fossiles Kraftwerk
- Bürgerinnensozialkraftwerk
- Müllverbrennungsanlage

### Energiepotentiale

#### Windpotenzialkataster

- Zonierung nach Eignung
- hohes Windenergiepot. (> 4m/s)
  - mittleres Windenergiepot. (> 2,5-4m/s)
  - geringes Windenergiepot. (< 2,5m/s)
- Leistungsdichte
- hohe Leistungsdichte
  - geringe Leistungsdichte

#### Erdwärmepotenzialkataster

- Thermische Grundwassernutzung**
- Leistungsklasse < 1 kW
  - Leistungsklasse 1 kW bis < 5 kW
  - Leistungsklasse 5 kW bis < 20 kW
  - Leistungsklasse > 20 kW
  - Wasserschutzgebiet
  - Genehmigungslinie

- Bohrprofil - Wärmeleitfähigkeit bis 30m, 100m, 200m Tiefe
- geringe Wärmeleitfähigkeit
- gute Wärmeleitfähigkeit

### Abwasserwärmepotential

- Trockenwetterdurchfluss
- 15 - 30 l/s
  - 31 - 50 l/s
  - 51 - 100 l/s
  - > 101 - 200 l/s
  - > 200 l/s
- 100m Puffer
- 200m Puffer

### Solarpotentialkataster

- Eignung der Dachfläche
- Soldach-Eignung sehr gut
  - Soldach-Eignung gut
  - Gebäude-Dachfläche

### Aggregiertes Abwärmepotential

- keine Angaben
- Niedertemperaturabwärme
- Mitteltemperaturabwärme
- Hochtemperaturabwärme
- hohes Abwärmepotential
- niedriges Abwärmepotential
- Energieraumplan (Klimaschutzgebiete)



- Legende: B ..... Vermessungsangel/Bolzen  
 ER ..... Eisenrohr  
 GE ..... Gebäudeeck  
 HE ..... Mauer- bzw. Zaunauflage  
 ZS ..... Zauneck/Zaunsteher  
 KR ..... Kreuz od. Lochmarke im Mauerwerk

Koordinatensystem : Gauß-Krüger M34°

Höhensystem : Wiener Null (156.680 m über Adria)

Verwendete Höhenfestpunkte :  
 Name Art Höhe Adresse  
 KEU K 0.285 m 1220 Wien, Schafflerhofstraße 203  
 CRZ N -0.605 m 1220 Wien, Schafflerhofstraße 175

Eingetragene Einbauten :  
 sichtbare  
 Die Bäume wurden nach dem Wiener Baumschutzgesetz eingetragen.



Lage- und Höhenplan 1:200



<b>ZIVILGEOMETER</b> <b>DIPL. ZLATKO TOKIC</b> Staat. befugter und beeideter Ziviltechniker Ingenieurkonsultent für Vermessungswesen	1100 Wien * Wienerberg City Maria-Kuhn-Gasse 6/1/BS Tel.: 01 - 603 31 67 <a href="mailto:office@zi-vermessung.at">office@zi-vermessung.at</a> <a href="http://www.zi-vermessung.at">www.zi-vermessung.at</a>	<b>GZ: 2457</b> Kat. Gem.: 01654 Erlang Ger. Bez.: Donaustadt Plandatum: 21.03.2024

## Objektbeschreibung

**Erwerben Sie Ihr Grundstück und verwirklichen Sie Ihr geplantes Traumhaus ganz nach Ihren Wünschen!**

Willkommen in der Zukunft Ihres Wohntraums! Dieses großzügige **500 m<sup>2</sup> große Grundstück** in der bezaubernden Donaustadt vereint idyllische Natur mit urbanem Komfort – eine **einmalige Gelegenheit für Familien**, die nach einem harmonischen Lebensraum suchen.

**Natur pur direkt vor Ihrer Haustür** – Genießen Sie die Ruhe und Weite eines grünen Gebiets, perfekt zum Spielen, Entspannen und Durchatmen.

**Top-Anbindung** – Ob mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem eigenen Auto: Sie erreichen die Innenstadt in kürzester Zeit.

**Familienfreundliche Umgebung** – Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Erleben Sie die perfekte Balance aus Natur und Stadtleben – **dieses Grundstück wartet darauf, mit Leben gefüllt zu werden!** Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und gestalten Sie Ihre Zukunft in einer der lebenswertesten Gegenden Wiens

### **Besondere Bestimmungen:**

- 150 m<sup>2</sup> bebaute Fläche
- Bauklasse I
- Maximale Höhe 6,5 Meter
- Maximale Wohnnutzfläche 300m<sup>2</sup>

### **Ihre Vorteile für Ihren Hausbau:**

- Planung inklusive
- Baugenehmigung

- Unterstützung für den Hausbau inklusive
- ELK- Kooperationspartner
- Finanzierungsvorschlag & Service inklusive
- Finanzierungen mit Anrechnung der Eigenleistung beim Hausbau möglich
- Bauherrenhilfe auf Wunsch mit Lagerhaus

**Ihr Grundstück, Ihr fertig geplantes Traumhaus – verwirklichen Sie Ihre persönliche Wohnvision!**

### **Kaufpreis Grundstück**

EUR 450.000,- inkl. gesetzliche Mehrwertsteuer

### **Lage:**

Willkommen in der Donaustadt, wo dörflicher Charakter, Natur und urbane Infrastruktur zusammentrifft. Eine Vielzahl an Nahversorgern, Shopping, Sport, Kindergärten und & Schulen, Ärzte und öffentliche Anbindung bieten alle Möglichkeiten. Zur U-Bahn/ U2, gelangt man in wenigen Minuten mit dem Bus 99A, 99B. Der Bus ist in ein paar Gehminuten erreichbar. Die Autoschnellstraße A23/S2 sind direkt und unkompliziert in 15 Min. mit dem Auto zu erreichen.

***Aus rechtlichen Gründen und aufgrund der großen Nachfragen bitten wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen per Mail beantworten, wenn Sie uns Ihren vollständigen Namen samt Mailadresse und Mobilnummer bekanntgeben.***

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie **Frau Vassilena Valkova telefonisch unter [+43 650 58 70 011](tel:+436505870011) oder per E-Mail: [vv@novel-real.at](mailto:vv@novel-real.at).**

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten

Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit. Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln. Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter/Verkäufer hin.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <3.500m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Bahnhof <2.000m

Straßenbahn <2.500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap